Bergen op Zoom
Halverwege wereldsteden



Hoofdlijnen nieuw vastgoedbeleid

3 april 2025

Gemeente Bergen op Zoom

Waarom nieuw vastgoedbeleid

- Huidig beleid stamt uit 2012, nieuw beleid aan huidige wet- en regelgeving en tijdsgeest aanpassen
- Conform bestuursakkoord
- Aanscherping van rollen en taken binnen organisatie
- Transparantie in kosten en baten van vastgoed, Wet Markt en Overheid: de huurprijs moet tenminste kostendekkend zijn
- Staatssteun: er mag met de verhuur geen selectief voordeel worden gegeven aan een huurder. Dat houdt in praktijk in dat marktconforme huurvoorwaarden moeten worden vastgesteld.

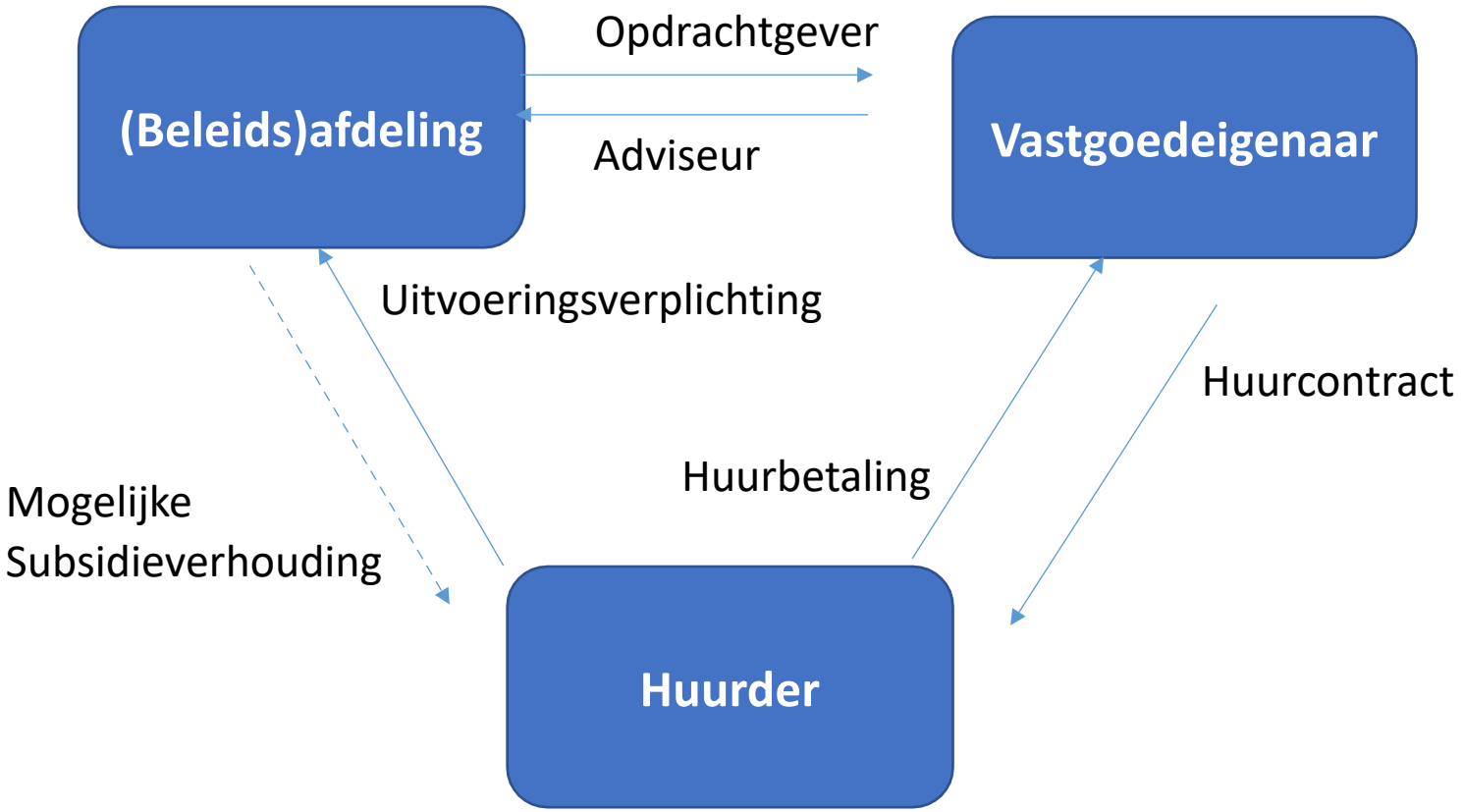
Gemeentelijk Vastgoed

Uitgangspunten, waarom heb je als gemeente vastgoed:

- Vastgoed is ondersteunend aan beleidsuitgangspunten.
- Strategische positionering voor grondposities of toekomstige ontwikkelingen
- Vastgoed voor primair, (voortgezet) speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs (is een wettelijke taak).

Heldere afspraken tussen partijen

Zuiverheid in rollen



Heldere afspraken tussen partijen

Belangrijk dat ieder vanuit zijn rol opereert.

- Subsidie loopt niet (meer) via Team Vastgoed & Grondzaken maar via subsidie afspraken met beleidsafdelingen (transparante kasstromen)
- Alleen kostenprijs dekkende huur, doelstelling is geen verlieslatend vastgoed
- Huurder heeft contract met verhuurder, niet met beleidsafdeling over gehuurde
- Bij nieuw project wordt (tijdig) expertise van Team Vastgoed & Grondzaken ingeschakeld.

Voorbeeld casussen

Anonieme Casus 1; waarin vastgoedmanagement goed is georganiseerd

- Een vastgoed pand op centrale ligging
- Zuivere huurovereenkomst (ROZ model) tussen Huurder en Team Vastgoed & Grondzaken
- Subsidie verloopt via beleidsafdeling Maatschappelijke Ontwikkeling
  subsidie jaarbedrag van € 1.000.000,- aan gebruiker (huurder)
  Subsidieontvanger legt verantwoording af voor ontvangen subsidie aan beleidsafdeling.
- Huurder betaalt aan Team Vastgoed & Grondzaken een kostendekkende jaarhuur gelijk aan de pandkosten á € 200.000,- per jaar (belasting, verzekering, onderhoud)
- Transparant en geen interne subsidiëring

Voorbeeld casussen

Anonieme Casus 2; Waarin huurder word gesubsidieerd via vastgoed

- Klein pand van 50 m2, met huurder in culturele sector
- Gebruiker (huurder) gebruikt het pand om niet
  Jaarhuur van € 0,-
- Gebruiker (huurder) ontvangt subsidie via beleidsafdeling voor ondersteuning bedrijfsvoering, jaarbedrag van € 2.500,-
- Pandkosten € 12.300,- per jaar (belasting, verzekering, onderhoud)
- Energiekosten € 1.350,- per jaar, betaald door gemeente
- Indirecte (verkapte) subsidie via Vastgoed & Grondzaken: € 13.650,- per jaar

Gemeentelijk Vastgoed

Hoe is het gemeentelijk vastgoed onder te verdelen:

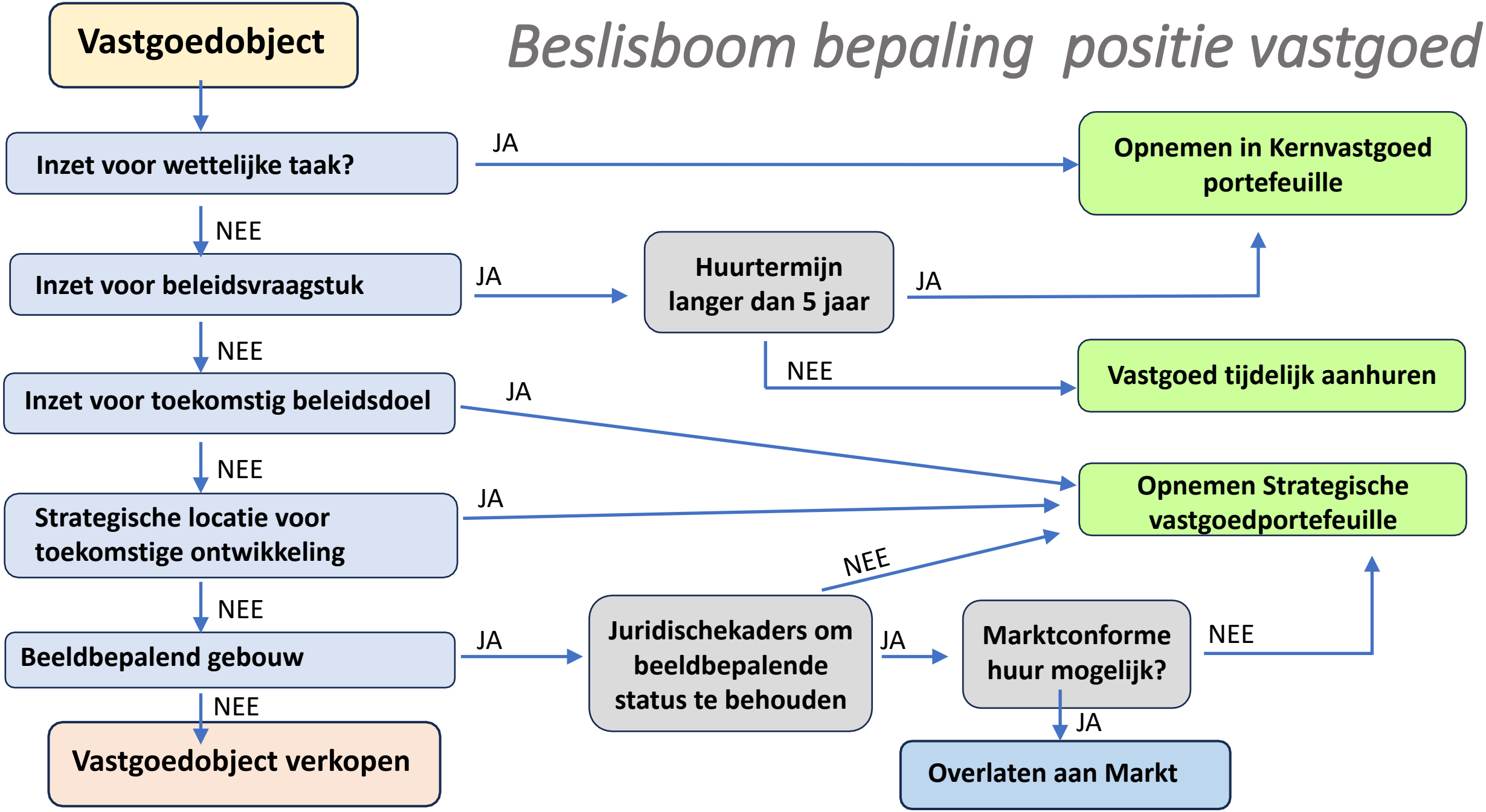
1. <u>Kernvastgoed</u>
    a) Ondersteunend aan beleid
    b) Dienstgebouwen
2. <u>Strategisch vastgoed</u>
    a) Beeldbepalend vastgoed
    b) Vastgoed tbv grondpositie
3. <u>Niet kernvastgoed</u>
    a) Is af te stoten, verhandelbaar

Kernregels

Zeven kernregels die onderlinge afspraken duidelijk afbakenen:

1. Bezit van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich, maar een middel om maatschappelijke en bestuurlijk gewenste doelen te realiseren
2. We verkopen geen vastgoed dat inzetbaar is voor (toekomstige) ontwikkelingen
3. Team Vastgoed en Grondzaken beheert het gemeentelijk vastgoed voor de gemeente Bergen op Zoom efficiënt en effectief
4. Beleidsafdelingen zijn verantwoordelijk voor doel van het maatschappelijk vastgoed
5. Alle huurders van gemeentelijk vastgoed hebben een huurovereenkomst conform het ROZ model
6. Beleidsafdelingen dragen zorg voor subsidie aan huurders middels hun subsidie beleid
7. In het gemeentelijk vastgoed wordt onderscheid gemaakt tussen de kernportefeuille, strategisch portefeuille en de niet-kernportefeuille.

Beslisboom bepaling positie vastgoed



Verduurzamen van Vastgoed

- Streven is dat alle gebouwen vanuit de kernvastgoedportefeuille in 2035 minimaal beschikken over energielabel A en (rijks)monumenten zo verstandig mogelijk aan te pakken.
- Doelstelling is 55% CO2 reductie in 2030 en 100% CO2 reductie in 2050. (Klimaatakkoord)
- Gestructureerde aanpak middels gemeentelijke Routekaart
- Bij aankoop van vastgoed worden de kosten inzichtelijk gemaakt om het gebouw naar minimaal label A te brengen. De hieruit volgende exploitatiekosten wegen mee in de afweging tot aankoop en eventuele vergelijk tussen verschillende locaties.



Vervolg intern proces

- Input ophalen in beeldvorming en commissievergadering van april
- Besluitvorming in raadscyclus juni 2025
- Implementatie nieuw beleid binnen 3 jaar (2028) inclusief rapportage aan de raad